

Cartoon



Zeichnung:

Grübeleien

Immobilienräume

Selbst wenn ich bloß im Substandard oder in einem kleinen „Kastl“ wohne, – my home soll irgendwann my castle werden. So lässt sich der Traum der meisten Österreicher interpretieren, die sich fast alle das eigene Haus im Grünen wünschen. – Ausser sie haben bereits eines. Denn wer hat, der hat es meist schon. Vielleicht mit Erhaltungssorgen, aber immerhin! Auch Luxus-Dachgeschosswohnungen oder die kleine Eigentumswohnung mit Mini-Grün stillen die Sehnsucht des kleinen Mannes. Wer noch nicht hat, wünscht sich weiterhin die eigene Immobilie. Dass die Preise für die eigene Scholle im erträumten Vorgarten steigen, tut dem Ganzen keinen Abbruch. Im Gegenteil, je weniger erschwinglich, umso größer der Traum. Wer solche Visionen hat, braucht vielleicht keinen Arzt, aber Helfer in der Immobilienwirtschaft. Die gibt es zu Hauf. Es gilt nur, die berechenbaren mit ausreichender Rechenfähigkeit heraus zu finden. *Paul Vécsei*

Ein auffälliger, sozial gemischter Wohnbau in der Darnautgasse in Wiener Bezirk Meidling. Geplant von Froetscher Lichtenwagner Architekten und errichtet vom Bauträger Heimbau/Eisenhof. Foto: next.shot.photography/Horst Dockal

Der Traum vom günstigen Wohnraum für alle

Die Kosten für das Grundbedürfnis Wohnen explodieren – Der Wunsch nach dem erschwinglichen Heim forciert neue Konzepte. *Von Gisela Gary*

Die Preise für die eigenen vier Wände, gleich ob Miete oder Eigentum steigen ständig. Trotz allem träumt der Österreicher nach wie vor vom eigenen Häuschen im Grünen. Wohnen bindet große Teile des Einkommens. Die „Faustregel“ im Geschäft von Bauträgern und Finanzierungsberatern lautet: Ein Drittel des Haushaltseinkommens soll maximal für Wohnen kalkuliert werden.

ImmobilienScout24 hat mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX das Verhältnis der regionalen Kaufkraft pro Haushalt und Wohnkosten in allen österreichischen Bezirken analysiert. Ergebnis: 35 Prozent des Nettoeinkommens müssen die Österreicher derzeit für ihre Wohnkosten veranschlagen. Das sind vier Prozentpunkte mehr als noch 2014.

Das Haushaltsnettoeinkommen

ist in Österreich seit 2014 leicht gesunken. Es beträgt derzeit rund 41.400 Euro pro Jahr. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer gebrauchten Wohnung liegt bei etwa 3.590 Euro und bei einer Neuen bei 4.660 Euro.

Das Thema Wohnen scheidet die Geister, leistbares Wohnen, gefördert oder frei finanziert, Altbau versus Neubau, Smartwohnungen und flexible Grundrisse – das sind Stichworte der aktuellen Diskussionen. Insgesamt gibt es in Österreich rund 4,4 Millionen Wohnungen – zum Vergleich: 2001 gab es rund 3,8 Millionen Wohnungen.

Im Schnitt benötigt man in Österreich jährlich 40.000 Wohnungen – 15.000 allein in Wien, dieses Ziel wird jedoch trotz der Anstrengungen der Städte, Gemeinden und gemeinnützigen als auch

frei finanzierten Bauträger nicht erreicht. Die Menschen werden älter – die Jungen bleiben länger zu Hause. Dazu kommt das gewaltige Sanierungspotential, das laut Experten noch längst nicht ausgeschöpft ist, wie auch die Verdichtung von Bestandsimmobilien.

Wien ist Vorreiter

Der Wohnbau steht bei der Stadtentwicklung im Zentrum. – Ein komplexes Unterfangen, es reicht von Masterplänen bis zur Architektur, Soziologie und Mobilität und dem Konzept für eine soziale Durchmischung. Die Stadtplanung ist gefordert, Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft zu finden. Wien gilt in puncto Stadtentwicklung als Vorreiter – nicht nur den sozialen Wohnbau betreffend – auch in puncto des dringend zu schaffen-

den Wohnraumbedarfs. Es gibt Zielgebiete, die im Stadtentwicklungsplan, Step 2025, definiert wurden, die später zu Stadtentwicklungsgebiete werden (sollen). Als Zielgebiete wurden Gegenden definiert, die eine gesamtstädtische Bedeutung besitzen und in denen ein hohes Entwicklungspotenzial gesehen wird.

Die Baudirektion, Geschäftsbereich Bauten und Technik, verantwortet die strategische Gesamtsteuerung. Baudirektorin Brigitte Jilka: „Eine geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung ist eine wichtige Voraussetzung für ein gedeihliches Zusammenleben der Menschen und für die städtische Wirtschaft. Wesentlich dabei ist es, leistbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bewohner abzusichern.“

Die operative Gesamtverantwortung

liegt beim Planungsdirektor. Für Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt, weist die Wiener Interpretation der Smart City einen klugen Weg in die Zukunft: „Intelligent ist, was das Leben einfacher macht. Smart City bezeichnet eine Stadt, in der systematisch modernste Informations- und Kommunikationstechnologien, ressourcenschonende Technologien sowie sozialwissenschaftliche Methoden eingesetzt werden, um den Weg zu einer postfossilen Gesellschaft zu beschreiten und den Verbrauch von Ressourcen zu verringern. Dies soll dazu beitragen, die Lebensqualität der Bürger und die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Wirtschaft dauerhaft zu erhöhen und somit die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu verbessern.“

Madreiter forciert als Raumpla-

ner eine starke soziale Durchmischung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Smart ist kompakt, lautet ein Grundsatz, der eine Expansion der Hauptstadt möglich machen soll.

Die Generali Arena wurde nach Plänen von Architekt Reinhardt Gallister mit dem Atelier Mauch und mit Unterstützung des Generalkonsulenten Vasko+Partner erneuert und erweitert. Das neue Stadion befindet sich im neuen Stadtentwicklungsgebiet Verteilerkreis, das bis 2020 ein neuer Stadtteil werden soll. Die Stadt Wien und die Grundeigentümerin Asfinag sahen hier Wachstumspotential und entwickelten gemeinsam das rund vier Hektar große Areal. Nach den Plänen der Architekten Willi Frötscher und Christian Lichtenwagner entstehen Geschäfte, Büros, Gastronomie, 750 Park-and-Ride-Plätze, die Asfinag-Zentrale für rund 500 Mitarbeiter, Umsteigemöglichkeiten zu Straßenbahn, Bus und U-Bahn. Der FH Campus Wien wird erweitert, mit dem Viola-Park der Generali Arena entstehen rund 800 neue Wohnungen.

Wohnen billiger machen

Laut Statistik Austria kostet eine Wohnung in Österreich rund 500 Euro Miete monatlich – oder per Quadratmeter 7,6 Euro. Zwischen 2013 und 2017 stiegen die Mieten um rund 15 Prozent. Gemeinnützige Bauträger versuchen seit kurzem sogenannte „Fünf-Euro-Wohnungen“ – also Mietwohnungen, mit einem Preis von fünf Euro pro Quadratmeter – anzubieten, die in der Regel kleiner und einfacher ausgestattet sind.

Gespart wird bei den Baukosten, indem beispielsweise auf Lif-

te und Garagen verzichtet oder konventionelle Haustechnik installiert wird. Die Bau- und Grundstückskosten sind entscheidend für die Mieten. Auch diese sind in den vergangenen Jahren explodiert – die Verknappung des Baulandes trug zu der Kostensteigerung bei.

Konrad Pesendorfer, Generaldirektor Statistik Austria, präsentierte kürzlich aktuelle Zahlen zum Wohnen: „In Salzburg ist es am teuersten, gefolgt von Vorarlberg, Tirol und Wien – im Burgenland lässt es sich am günstigsten wohnen.“ Bei den Preisen für Häuser ist es ähnlich – im Europaschnitt liegt Österreich im guten Mittelfeld. Doch auch hier zeigt die Statistik eine rasante Preissteigerung: Die Kaufpreise von Wohnimmobilien stiegen seit 2013 um rund 24 Prozent. Im Westen sind Häuser am teuersten. Im Schnitt bewohnt der Österreicher rund 100 Quadratmeter. Knapp die Hälfte davon in Miete. Der Rest lebt in Eigentum – in Wohnungen oder Häusern.

Nach wie vor bestätigen Umfragen, den Traum vom Einfamilienhaus im Grünen. Motivforscherin Sophie Karmasin: „85 Prozent gaben an, eine eigene Immobilie zu besitzen, sei ihr Lebensziel. Mit Eigentum erweitere ich meinen Aktionsradius und mein Prestige. Da geht es nicht um ökonomische Argumente – sondern um Sicherheit. Eigentum gibt Sicherheit. Zudem existiert immer noch der Wunschtraum nach der bürgerlichen Traumfamilie – und dass man etwas zum Vererben hat.“

Das Thema leistbarer Wohnraum rückte die soziale Nachhaltigkeit ins Zentrum. Damit wird ein humanitärer Ansatz beschrie-



Ein neues Stadtentwicklungsgebiet für Favoriten – bis 2020 soll es fertiggestellt sein, im Viola-Park beim Fußball-Stadion Generali-Arena werden 800 Wohnungen errichtet. Foto: Visualisierung/schreinerkastler.at

ben, der auf die Bewohner fokussiert. Lebensqualität und gemeinschaftliche Nutzungsvielfalt sollen das Miteinander fördern und Wohn-Ghettos verhindern. Architekten, Stadtplaner und Soziologen verbinden dabei Gebäudepläne mit Aspekten, die Menschen zusammenbringen und Kommunikation auch außerhalb der eigenen vier Wänden forcieren.

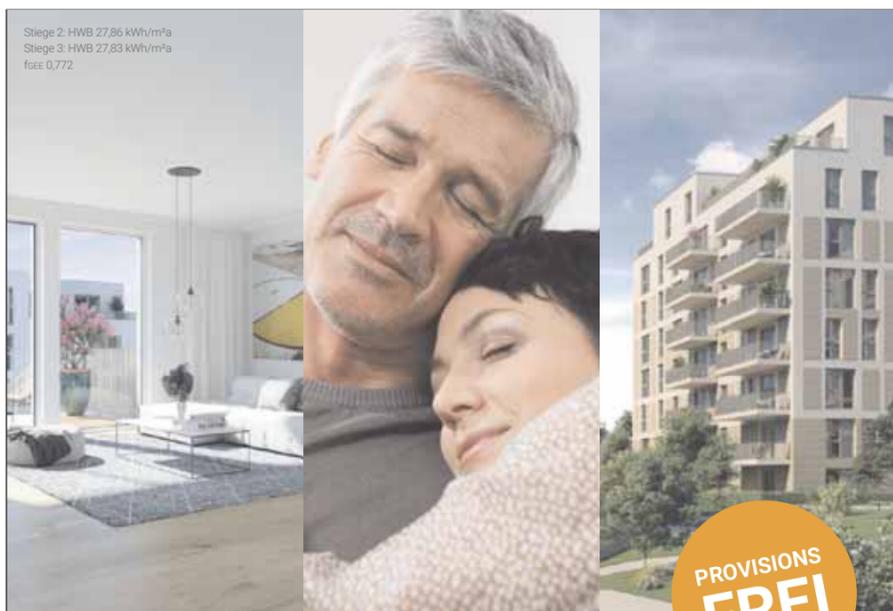
In Wien ist das sogenannte Wiener Vier-Säulen-Modell für den geförderten Wohnbau verpflichtend. Mittlerweile orientieren sich viele Städte und Gemeinden nach den vier Eckpfeilern, die neben sozialer Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und Architektur beinhalten. Die Stadt Wien ist im Rahmen der Wohnbauoffen-

sive bemüht, verstärkt leistbaren Wohnraum zu schaffen. Für das erste Projekt der Initiative wurde soeben der Grundstein gelegt. Bis zum Herbst 2019 entstehen 451 geförderte Wohnungen am Kapellenweg 35, auf dem Areal des ehemaligen Schwesternwohnheimes des Donauspitals. Die Bauträger Neues Leben, Migra sowie Wogem errichten den Wohnbau nach Plänen der Architekten AllesWirdGut und feld 72.

Die Wiener Wohnbauoffensive gibt es seit 2016, über den wohnfonds_wien wurden bisher 13 Bauträgerwettbewerbe ausgeschrieben. Der Kapellenhof besteht aus vier Gebäuden, rund um einen parkähnlichen Innenhof, Wohnen und Arbeiten sollen hier vereint werden. Alfred Petritz, Ge-

schäftsführer des Bauträgers Migra: „Der Kapellenhof ist sowohl eine Reminiszenz an die Leistungen des Wiener Wohnbaus als auch Teil zukunftsweisender Stadtentwicklung, Wohnungspolitik, qualitativvoller Architektur und smarten Wohnbau-Know-hows.“

Drei Finanzierungsvarianten stehen zur Wahl – aus denen sich Höhe der Eigenmittel und der Monatsmiete ergeben, die von knapp sieben Euro bis zu 7,48 Euro pro Quadratmeter reicht. Ziel der Bauträger ist, leistbaren Wohnraum mit höchster Lebensqualität zu schaffen wie Johann Gruber vom „Neues Leben“ betont. Um dies flächendeckend umsetzen zu können, braucht es künftig neue Rahmenbedingungen. Die Verantwortung dafür liegt bei der Politik. ■



Gregorygasse 10A, 1230 Wien

Mein eigenes Zuhause,
meine ideale Vorsorge.

Jetzt eine Eigentumswohnung kaufen und entspannt in die Zukunft blicken. Sichern Sie sich eine wertsteigernde Investition für ein sorgenfreies Leben.

Unsere Wohnungen sind bezugsfertig. Jetzt besichtigen!

+43 1 79 700-117
info@arwag.at | www.arwag.at

ARWAG
Wohnen im schönsten Wien

Leistbar und gefördert

Modelle aus dem Waldviertel gegen die Landflucht.

Bezahlbaren Wohnraumbedarf gibt es nicht nur in urbanen Gebieten, auch in ländlichen Regionen setzen ambitionierte Bauträger und Kommunen der vorhandenen Kaufkraft entsprechend auf günstige Wohnungen. Dabei geht es nicht zuletzt auch darum junge Bürgerinnen und Bürger in den Gemeinden halten zu können.

Unter anderem darauf zielt auch die Initiative „Wohnen im Waldviertel“. Sie wurde 2008 vom Verein Interkomm entwickelt und ist seit 2009 mit der Umsetzung verschiedener Projekte aktiv. Obmann Johann Müllner sieht gute Zukunftsmöglichkeiten: „Mit 2019 werden sich Gmünd, Horn, Waidhofen an der Thaya und Zwettl gemeinsam für das Waldviertel einsetzen. Das gibt dem Projekt zusätzliche Kraft und das gibt auch unseren Städten Kraft, wovon wiederum das gesamte Umland profitiert: Menschen, Gemeinden und Unternehmen.“

Von diesen gehen wichtige Impulse aus – Arbeitsmarkt, Bildungsangebote, zentrale Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie Kultur- und Freizeitangebote – in der Folge profitieren davon auch kleinere Gemeinden im Umfeld. Stadt- und Landgemeinden arbeiten daher im Projekt „Wohnen-im-Waldviertel.at“ intensiv und erfolgreich zusammen.

Aktuell haben sich 46 Gemeinden des Waldviertels der Initiative angeschlossen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Bewerbung des Wohnstandortes Waldviertel. Der

Verein Interkomm engagiert sich deshalb besonders für die Neupositionierung der Region.

Aber auch Bauträger sind in der Region aktiv: Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“, WAV, errichtet in der Stadtgemeinde Schrems eine Wohnhausanlage mit acht Wohneinheiten. Das Projekt ermöglicht jungen Menschen eine leistbare Startwohnung in der Gemeinde. Das Architekturbüro Gschwantner ZT GmbH aus Krems wurde mit der Planung des Projektes betraut, bei dem eine durchdachte Strukturierung und das energiesparende Bauen und Wohnen im Zentrum stehen. Die Mietwohnungen mit Kaufoption verfügen über rund 58 Quadratmeter Wohnnutzfläche mit einer Terrasse oder einem eigenen kleinen Garten. Im Obergeschoß des Wohnhauses befindet sich ein Trockenraum, der für die gemeinsame Benützung zur Verfügung steht. Nördlich des Wohnhauses wird ein Nebengebäude errichtet, mit Müllraum, Fahrradabstellraum sowie Abstellräumen. Die Anlage wird nach den neuen Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung als Niedrigenergiehaus errichtet. Dies wirkt sich auch maßgeblich auf den Energieverbrauch und damit auf die Energie- bzw. Betriebskosten aus. Zusätzlich zu der energieeffizienten Bauweise trägt eine kontrollierte Wohnraumlüftung wesentlich zur Senkung der Energiekosten bei. ■

PLUS ■ XXXXX

Verlagsbeilage der Wiener Zeitung.

Redaktionell verantwortlich: Prof. Paul Vécsei

Marketing: Brigitte Galley

Anzeigen: Manfred Svec

E-Mail: vorname.nachname@wienerzeitung.at

Telefon: 01/206 99 0

Adresse: 1030 Wien, Maria-Jacobi-Gasse 1